

JURNAL Techno-Socio Ekonomika

Jurnal Ilmu-Ilmu Ekonomi-Sosial dan Teknologi

KAJIAN ALTERNATIF PEMBIAYAAN PEMBANGUNAN
NON KONVENSIONAL DI KOTA BANDUNG
Didin Saepudin

PENGARUH PERTUMBUHAN EKONOMI, DISTRIBUSI PENDAPATAN DAN
KONDISI AWAL DAERAH TERHADAP TINGKAT KEMISKINAN REGIONAL
DI INDONESIA PERIODE 2007-2011
Novi Mubyarto

MANAJEMEN STRATEGIS DALAM RUANG PERSAINGAN BARU
Erna Garnia

PERENCANAAN RADIO LINK DI DAERAH PERBATASAN
KALIMANTAN TIMUR DENGAN MALAYSIA TIMUR
Pamungkas Daud

TRANSFORMASI WAVELET UNTUK ANALISIS
KECENDERUNGAN HARGA SAHAM
Armein Z.R. Langi S.W. Pitara dan Kuspriyanto

MARKETING POLITIK DAN STRATEGI PEMENANGAN PEMILU
Roni Tabroni

PERFORMANCE SEBAGAI PUBLIC RELATION
DI PT SUSU ALAM MURNI
Witri Cahyati

SISTEM PENDUKUNG KEPUTUSAN PROMOSI JABATAN PEGAWAI
MENGUNAKAN METODE SIMPLE ADDITIVE WEIGHTING (SAW)
Teguh Nurhadi Suharsono

KAJIAN EROSI DAN SEDIMENTASI PADA DAERAH TANGKAPAN
WADUK JATI GEDE
Bakhtiar dan Gandjar Gelar Rahardja

PENGARUH KINERJA KEUANGAN PERUSAHAAN YANG DIUKUR
DENGAN RASIO PROFITABILITAS DAN ECONOMIC VALUE ADDED (EVA)
TERHADAP HARGA SAHAM
Demi Minar

TRACER STUDY UNIVERSITAS SANGGA BUANA YPKP 2012
Dekrita Komarasakti Saepudin dan Iyan Sukiman

MODEL PERTUMBUHAN EKONOMI REGIONAL DAN PDRB POTENSIAL
SERTA DAMPAKNYA TERHADAP PENGANGGURAN DAN KEMISKINAN
DI JAWA BARAT
Abdul Gani Sidqi



JURNAL USB-YPKP	VOLUME 6	NO 1	HALAMAN 1-102	BANDUNG APRIL 2013	ISSN 1979-4835
--------------------	-------------	---------	------------------	-----------------------	-------------------

**Jurnal Techno Sosio Ekonomika
USB YPKP**

Volume 6 Nomor 1, April 2013

DEWAN PENASEHAT

Rektor Universitas Sangga Buana YPKP
Dr. H. Asep Effendi, SE, MSi

PENANGGUNG JAWAB

Ketua LPPM USB YPKP
Prof. Dr. Ir. Hadi U Moeno, MSc, MIHT

SEKRETARIS

Drs. H. Dekrita Komarasakti, MSi

DEWAN PENGARAH

Dekan Fakultas Ekonomi
H. Dadang Saeful Hidayat, SE, MSi
Dekan Fakultas Teknik
Dr. Ir. H. Bakhtiar, MT
Dekan Fakultas Ilmu Komukasi & Administrasi
Prof. Dr. H. Tacjan, Drs, MSi

DEWAN EDITOR

KETUA

Dr. H. Vip Paramarta, Drs, MM

SEKRETARIS

Memi Sulaksmi, SE, MSi

ANGGOTA

Prof. Dr. H.T. Dzulkarnain Amin, SE, MA, Ph.D

Prof. Dr. H. Ahmadi Rilam, SE, MSi

Prof. Dr. H. Tacjan, Drs, MSi

Prof. Dr. Ir. Hadi U Moeno, MSc, MIHT

Dr. Ir. R. Didin Kusdian, MT

Dr. Hj. Demsi Minar, SE, MSi.Ak

PUBLIKASI/SIRKULASI

H. Poppy Permadi, SE, Ak

LAYOUT

Asep Yoni

Alamat Redaksi

LPPM Universitas Sangga Buana YPKP

Jl. PHH. Mustopa 68, 40124

Tlp. 022 - 7275489 Ext 119

email : lppmusbykp@yahoo.com

PENGANTAR REDAKSI

Pembaca Yth,

Jurnal edisi ini memuat 12 tulisan hasil kajian maupun penelitian perorangan maupun tim yang diterima redaksi dalam beberapa bulan terakhir.

Beberapa tulisan berwawasan bidang ilmu ekonomi, bidang ilmu teknik dan bidang ilmu komunikasi. Tulisan berupa kajian teori pada jurnal edisi ini lebih dominan dibandingkan dengan hasil penelitian.

Kajian teori yang menarik dari bidang ekonomi, khususnya tentang alternative pembiayaan pembangunan non konvensional dan manajemen strategik dalam ruang persaingan baru, sedangkan dalam bidang teknik diantaranya tentang kajian erosi dan sedimentasi daerah tangkapan waduk. Kajian lain yang menarik adalah dari bidang ilmu komunikasi berupa kajian marketing politik dan strategi pemenangan pemilu sebagai isu hangat pemilihan umum.

Hasil penelitian yang dipublikasikan dalam jurnal ini beberapa diantaranya bermanfaat sebagai bahan analisis lanjutan. Karena berkaitan dengan teknologi informasi.

Harapan redaksi semoga jurnal edisi ini bermanfaat bagi para pembaca dan redaksi tetap menerima karya tulis hasil penelitian maupun kajian dari lingkungan perguruan tinggi maupun praktisi untuk penerbitan jurnal edisi berikutnya.

Bandung, April 2013

Redaksi

Jurnal Techno Sosio Ekonomika

USB YPKP

ISSN 1979-4835

KAJIAN ALTERNATIF PEMBIAYAAN PEMBANGUNAN NON KONVENSIONAL DI KOTA BANDUNG

Didin Saepudin

ABSTRACT

Challenges faced by cities in Indonesia, including the Bandung municipal in the future is how to reduce and cope with the gap between investment needs of urban infrastructure and services with the limited financial capacity of the government to meet those needs. Some of the opportunities and potential of the local government, particularly with regard to the mobilization of revenue sources that have been used by the local government is mostly conventional (traditional). In fact, there are still many types of other non-conventional (non-traditional) sources, which is actually a high potential to be developed.

The identification results obtained seven non-conventional financing instruments that can be developed. Three (3) of which are already implemented by Bandung municipal that are corporate social responsibility (CSR), public private partnership (PPPs) and the pure public aids. Three instrument namely; development impact fee, development exaction, betterment levies can not be implemented yet, because the legal basis, institutional and human resources are not prepared yet. While municipal bonds can be used as a source of funding for infrastructure development in the Bandung municipal but the government Bandung municipal have to prepare all the necessary requirements the municipal bonds.

AHP analysis results, from seven non-conventional financing instruments acquired three priority instruments to be developed and implemented in the Bandung municipal for infrastructure development or improvement empowerment regional asset, namely the public private partnership (PPP), corporate social responsibility and municipal bonds.

I. Pendahuluan

Perkembangan kota di Indonesia berlangsung dengan sangat pesatnya. Dalam periode 1980 hingga 1990 rata-rata tingkat pertumbuhan penduduk wilayah perkotaan per tahun mencapai sebesar 5,4%, melebihi rata-rata tingkat pertumbuhan penduduk secara nasional yang hanya sebesar 1,98% per tahun. Pertumbuhan kota yang pesat ini mempunyai implikasi, yaitu meningkatnya tuntutan permintaan atas pengadaan dan perbaikan prasarana dan pelayanan perkotaan, baik dari segi kuantitas maupun kualitas. Hal ini berkaitan pula dengan meningkatnya secara pesat pendapatan per kapita dan tingkat kehidupan masyarakat perkotaan dalam periode 1980 – 1990.

Tantangan yang dihadapi oleh kota-kota di Indonesia di masa

mendatang adalah bagaimana caranya mengurangi dan mengatasi gap antara kebutuhan investasi prasarana dan pelayanan perkotaan dengan relatif terbatasnya kemampuan keuangan negara untuk memenuhi kebutuhan tersebut. Beberapa peluang dan potensi yang dimiliki oleh pemerintah, khususnya berkaitan dengan mobilisasi sumber penerimaan yang sudah dimanfaatkan oleh pemerintah daerah umumnya masih bersifat konvensional (tradisional), seperti misalnya pajak, retribusi dan pinjaman. Pada kenyataannya, di luar sumber-sumber yang bersifat konvensional tersebut masih banyak jenis sumber-sumber lainnya yang bersifat non-konvensional (non-tradisional), yang sebenarnya berpotensi tinggi untuk dikembangkan, seperti misalnya *betterment levies, development impact fees, excess*

condemnation, obligasi, *concession*, dan sebagainya.

Kota Bandung sebagai kota metropolitan dituntut untuk dapat memberikan pelayanan terbaik dan maksimal bagi warganya, baik bidang infrastruktur, pendidikan, kesehatan dan masih banyak lagi. Peningkatan kualitas pelayanan publik melalui pembangunan kota yang berkelanjutan tersebut berdampak pada peningkatan biaya yang diperlukan untuk dapat memenuhi hal tersebut.

Secara umum sumber pembiayaan pembangunan terdiri atas: 1) Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang terdiri dari Pajak Daerah, Retribusi Daerah, Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah dan Lain-Lain PAD yang sah; 2) Dana Perimbangan yang meliputi Bagi Hasil Pajak/Bagi Hasil Bukan Pajak, Dana Alokasi Umum (DAU) dan Dana Alokasi Khusus (DAK); 3) Lain-Lain Pendapatan Daerah Yang Sah, meliputi: Hibah, Dana Darurat, Dana Bagi Hasil Pajak dari Provinsi, dan Bantuan Keuangan dari Provinsi.

Selain dana dari pendapatan daerah tersebut, Pemerintah Kota Bandung menerima dana yang bersumber dari Pemerintah Pusat berupa dana dekonsentrasi dan dana tugas pembantuan dimana dana tersebut merupakan kebijakan pemerintah pusat untuk kepentingan pelaksanaan pembangunan di Kota Bandung.

Mengingat makin terbatasnya keuangan negara, maka akan sangat bermanfaat apabila potensi yang dimiliki masing-masing daerah digali secara optimal, khususnya bagi instrumen keuangan yang bersifat non konvensional.

Keterbatasan sumber pendanaan yang ada menyebabkan perlu dicarinya alternatif sumber lain yang seharusnya dapat dilihat dalam kerangka pembangunan daerah adalah dana yang berasal dari sektor swasta dan partisipasi masyarakat sebagai salah satu alternatif pembiayaan pembangunan yang bersumber dari non konvensional.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, menarik kiranya untuk dilakukan kajian terhadap permasalahan sebagai berikut:

1. Sumber pembiayaan non konvensional apa saja yang dapat dijadikan sumber pembiayaan pembangunan di Kota Bandung.
2. Sumber pembiayaan non konvensional yang mana yang dapat dijadikan prioritas sebagai sumber pembiayaan pembangunan di Kota Bandung.

II. Metodologi

Metode penelitian yang digunakan adalah metode analisis deskriptif. Sugiono (2004:11) mengungkapkan bahwa metode deskriptif adalah metode yang dilakukan untuk mengetahui nilai variabel mandiri, baik satu variabel atau lebih, tanpa membuat perbandingan, atau menghubungkan dengan variabel lain.

Pengertian metode deskriptif tersebut lebih dipertegas lagi oleh Winarno Surakhmad (2004:140) dengan mengemukakan ciri-ciri sebagai berikut: 1) Memusatkan diri pada pemecahan masalah yang ada pada saat sekarang atau bersifat sakral (*up to date*); dan 2) Data yang dikumpulkan mula-mula disusun, dijelaskan yang kemudian dianalisis (karena itu metode ini sering disebut metode analitik).

Alasan digunakannya metode ini dengan pertimbangan bahwa tujuan dari kegiatan ini adalah untuk membuat deskripsi, gambaran serta lukisan secara sistematis, factual dan akurat mengenai fakta-fakta antar fenomena yang dikaji.

Alat analisis yang digunakan adalah AHP (*Analytical Hierarchy Process*). AHP memecah suatu permasalahan pemilihan prioritas instrumen pembiayaan pembangunan secara hirarki. Pemilihan alat analisis didasarkan pertimbangan bahwa AHP merupakan salah satu alat atau model pengambilan keputusan dengan input utama adalah persepsi manusia. AHP merupakan salah satu metode yang

memecah suatu masalah kompleks ke dalam kelompok-kelompok secara hirarki. Dengan AHP pembobotan suatu faktor atau variabel dapat dilakukan sesuai dengan persepsi manusia sehingga diharapkan mampu menggambarkan kondisi yang senyatanya.

Teknik pengambilan sampel yang digunakan adalah teknik *purposive sampling*, yakni teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu. Responden kuesioner AHP ditentukan berdasarkan kompetensi yang dimiliki, dalam kajian ini terdiri dari: Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Bandung; Bagian Pembangunan dan SDA Setda Kota Bandung; Bagian Perekonomian Setda Kota Bandung; Bidang Pemerintahan Bappeda Kota Bandung; Bidang Perekonomian dan Pembiayaan Bappeda Kota Bandung; Bidang Investasi Bappeda Kota Bandung; PDAM Kota Bandung; PD Kebersihan Kota Bandung; PD Pasar Kota Bandung; dan PAkar dari Perguruan Tinggi

III. Hasil Analisis dan Pembahasan

3.1 Identifikasi Sumber-Sumber

Instrumen Pembiayaan

Pembangunan Non Konvensional

Sumber pembiayaan non konvensional adalah sumber pembiayaan pembangunan daerah yang berasal dari mekanisme bukan anggaran pemerintah. Modal pembiayaan non konvensional ini berasal dari 3 (tiga) sumber yaitu: (1) Pemerintah, (2) Swasta, dan (3) Masyarakat. Untuk setiap jenis modal, terdapat beberapa jenis instrumen keuangan, yaitu:

1. Sumber Pembiayaan Melalui Pendapatan (*Revenue Financing*)
Sumber pembiayaan melalui pendapatan (*revenue financing*) dapat dikategorikan menjadi 3 (tiga), yaitu:
 - a. Pembiayaan Melalui Pendapatan Pemerintah (*Public Revenue Financing*)
 - b. Pembiayaan Melalui Pendapatan Swasta (*Private Revenue Financing*)

- c. Pembiayaan Melalui Pendapatan Pemerintah-Swasta (*Public-Private Revenue Financing*)
2. Sumber Pembiayaan Melalui Hutang (*Debt Financing*)
 - a. Pembiayaan Melalui Hutang Pemerintah (*Public Debt Financing*)
 - b. Pembiayaan Melalui Hutang Swasta (*Private Debt Financing*)
 - c. Pembiayaan Melalui Hutang Pemerintah Swasta (*Public-Private Debt Financing*)
3. Sumber Pembiayaan Melalui Kekayaan (*Equity Financing*)
4. Sumber Pembiayaan Lainnya
 - a. Corporate Social Responsibility (CSR)
 - b. Swadaya Murni Masyarakat

Berdasarkan pertimbangan metode analisis maka instrumen pembiayaan pembangunan yang akan dikaji dalam kajian ini terdiri dari: *Development Impact Fee*, Kerjasama Pemerintah Swasta, Obligasi, *Development Exaction*, *Betterment Levies*, *Corporate Social Responsibility (CSR)* dan Swadaya Masyarakat Murni.

3.1.2 Deskripsi, Ciri Pokok, Prosedur dan Syarat Implementasi Instrumen Pembiayaan Pembangunan Non Konvensional.

1. *Development Impact Fee*

Development impact fees dibayar oleh developer kepada pemerintah daerah atau perusahaan daerah sebagai kompensasi dari adanya dampak yang ditimbulkan karena adanya pembangunan baru, misalnya pembangunan kompleks perumahan, yang berdampak pada dibutuhkannya prasarana baru di luar kompleks yang bersangkutan, seperti saluran pembuangan kotoran, sistem transportasi dan sumber air bersih.

Untuk dapat diterapkan instrumen ini di Indonesia atau di Kota Bandung, maka beberapa persyaratan pokok tersebut harus dipenuhi terlebih

dahulu. Di bawah ini adalah gambaran tentang ciri pokok, prosedur dan keberadaan persyaratan yang harus dipenuhi agar instrumen *development*

impact fee dapat diimplementasikan di Indonesia atau Kota Bandung.

Tabel 3-1
Ciri Pokok, Prosedur dan Keterpenuhan Syarat Implementasi Instrumen Kerjasama Pemerintah Swasta di Kota Bandung

CIRI POKOK	PROSEDUR	PEMENUHAN SYARAT IMPLEMENTASI		
		ASPEK	ADA	BELUM ADA
Adanya pungutan yang ditujukan untuk menutupi biaya pembangunan sarana dan prasarana baru yang ditimbulkan oleh pembangunan suatu wilayah/kawasa-n baru.	1. Penyusunan peraturan, kelembagaan dan SDM	Dasar Hukum		√
		Kelembagaan		√
	2. Identifikasi komponen yang terlibat dalam pembangunan <ul style="list-style-type: none"> - Jenis dan jumlah pengeluaran yang ditimbulkan pembangunan - Mengestimasi manfaat. - Jenis dan jumlah pendapatan yang ditimbulkan pembangunan 	SDM		√
	3. Perhitungan selisih penerimaan dan pengeluaran			
	4. Penentuan besaran <i>development fee</i>			
	5. Penentuan teknis pembayaran <i>development impact fee</i>			

2. Kerjasama Pemerintah Swasta

Metode pembiayaan ini pada dasarnya merupakan suatu bentuk upaya kerjasama dimana Pemerintah Kota atau BUMD menyewakan atau melakukan kerjasama usaha atas lahan atau fasilitas yang dikuasainya. Karena itu, sebagai pemilik fasilitas atau aset, khususnya lahan di perkotaan (biasanya HPL), pemerintah dapat bekerja sama dengan

investor untuk mendayagunakan aset itu melalui berbagai bentuk, antara lain: Sewa, *Build Operate Transfer* (BOT), *Build Own Operate* (BOO), dan *Build Own Operate Transfer* (BOOT).

Di bawah ini adalah gambaran tentang ciri pokok, prosedur dan keberadaan persyaratan yang dipenuhi instrumen KPS, sehingga dapat diimplementasikan di Kota Bandung.

Tabel 3-2
Ciri Pokok, Prosedur Teknis dan Pemenuhan Syarat Implementasi Corporate Social Responsibility (CSR) di Bandung Instrumen

CIRI POKOK	PROSEDUR TEKNIS	PEMENUHAN SYARAT IMPLEMENTASI		
		ASPEK	ADA	BELUM ADA
Adanya kerjasama yang saling menguntungkan di kedua belah pihak. Saling menguntungkan, berarti kemitraan dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur dilakukan berdasarkan ketentuan dan persyaratan yang seimbang sehingga memberi keuntungan bagi kedua belah pihak dan masyarakat dengan memperhitungkan kebutuhan dasar masyarakat.	1. Membentuk panitia pengadaan 2. Persiapan pengadaan 3. Pelaksanaan pengadaan 4. Penetapan pemenang 5. Penyusunan Perjanjian Kerjasama.	Dasar Hukum	Peraturan Pemerintah No. 6/2007, Peraturan Pemerintah No. 50/2007, Permendagri No. 17/2007, Perwal Bandung No. 427/2010	
		Kelembagaan*)	Perwal No. 329 Tahun 2010	
		SDM*)	√	

3. Corporate Social Responsibility (CSR)

Pelaksanaan CSR merupakan bagian dari *Good Corporate Governance* (GCG) bahwa intinya GCG merupakan suatu sistem, dan seperangkat peraturan yang mengatur hubungan antara berbagai pihak yang berkepentingan yang menggambarkan 5 (lima) prinsip GCG tersebut yang disingkat dengan TARIF, yaitu sebagai berikut: *Transparency, Accountability, Responsibility, Independency, dan Fairness*.

Penerapan CSR merupakan salah satu implementasi dari konsep GCG sebagai entitas bisnis yang sosial dan lingkungan ini merupakan suatu

kewajiban yang harus GCG sebagai entitas bisnis yang sosial dan lingkungan ini merupakan suatu kewajiban yang harus dilaksanakan perseroan yang kaitan usahanya berkaitan dengan sumber daya alam sebagaimana tercantum di dalam Pasal 74 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas.

Di bawah ini adalah gambaran tentang ciri pokok, prosedur teknis dan keberadaan persyaratan yang dipenuhi instrumen CSR, sehingga dapat diimplementasikan di Kota Bandung secara terintegrasi antara program pembangunan pemerintah dengan pelaksanaan CSR oleh perusahaan.

Tabel 3-3
Ciri Pokok, Prosedur Teknis dan Pemenuhan Syarat Implementasi Corporate Social Responsibility (CSR) di Bandung Instrumen

CIRI POKOK	PROSEDUR TEKNIS	PEMENUHAN SYARAT IMPLEMENTASI		
		ASPEK	ADA	BELUM ADA
Komitmen perusahaan untuk berperan serta dalam pembangunan ekonomi berkelanjutan guna meningkatkan kualitas kehidupan dan lingkungan yang bermanfaat, baik bagi Perusahaan sendiri, komunitas setempat, maupun pada masyarakat secara umum.	1. Pembentukan tim fasilitator	Dasar Hukum	Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas, Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal.	
	2. Sosialisasi keberadaan tim fasilitator			
	3. Peminat mengisi form pernyataan minat dan menentukan program.			
	4. Menyusun rencana kerjasama program CSR			
	5. Menandatangani naskah kerjasama program CSR	Kelembagaan		√
	6. Pelaksanaan program	SDM		√
	7. Pendampingan program (monitoring dan evaluasi)			
	8. Peresmian program			

4. Betterment Levy

Merupakan pajak yang dikumpulkan (ditarik) oleh pemerintah atas tanah yang karena aksi pemerintah nilainya menjadi lebih baik (tinggi). Contoh dengan adanya pembangunan jalan, airport nilai tanah di sekitar pembangunan akan meningkat, akibatnya pemilik tanah seperti mendapat keuntungan tak terduga (*windfall gain*).

Argumen dari penganjur *Betterment Levy* adalah bahwa keuntungan yang diperoleh sebagai

akibat nilai tanah yang meningkat harus dikenakan pajak seperti pemenang lotere.

Di Columbia instrumen ini peranannya sangat signifikan dalam menjadi kontributor utama penerimaan kota, walaupun fluktuatif. Pada akhir tahun 1960-an kurang lebih 16 persen penerimaan kota Bogota dari *levy* ini, pembiayaan pekerjaan umum dan 45 persen di Medellin. Pada awal tahun 1980-an penerimaan ini sebesar 33% di Cali, dan pada tahun 1993 di Bogota, 24 persen penerimaan pemerintah berasal

dari *levy* ini. Sejak tahun 2000, instrumen ini secara intensif digunakan di Bogotá, Medellín, Cali, Manizales, Bucaramanga, Barranquilla, dan beberapa kota lainnya dengan jumlah penduduk 300.000 lebih.

Berikut gambaran ringkas mengenai mengenai ciri, prosedur teknis, dan persyaratan yang harus dipenuhi apabila instrumen ini akan diterapkan di Indonesia atau di Kota Bandung.

Tabel 3-4
Ciri Pokok, Prosedur Teknis dan Pemenuhan Syarat Implementasi Instrumen *Betterment Levy* di Kota Bandung

CIRI POKOK	PROSEDUR	PEMENUHAN SYARAT IMPLEMENTASI		
		ASPEK	ADA	BELUM ADA
		<p>Ada pembangunan infrastruktur yang dilakukan oleh pemerintah dan berpengaruh terhadap nilai lahan di sekitarnya. Kenaikan nilai lahan tersebut harus dikenakan pajak (<i>levy</i>), karena hal tersebut sama seperti pemenang lotere.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Penyusunan peraturan/dasar hukum, kelembagaan dan SDM 2. Menentukan area yang terpengaruh. 3. Menghitung manfaat dan menurunkan peta isoprice berdasarkan sampel property. 4. Mengestimasi manfaat. 5. Mengalokasikan manfaat. 6. Membuat tingkatan benefit (<i>focal point</i>). 7. Mendistribusikan <i>Levy</i>. 8. Menentukan <i>affordabilitas</i>. 9. Menyusun periode pengumpulan <i>levy</i>. 10. Menentukan batas waktu maksimum pengumpulan <i>levy</i>. 	<p>Dasar Hukum</p> <p>Kelembagaan</p> <p>SDM</p>

5. Obligasi Daerah

Obligasi Daerah adalah obligasi yang diterbitkan oleh pemerintah daerah, salah satu unit organisasi di lingkungan pemerintah daerah, Badan Otorita Daerah, Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), atau pihak lain (swasta) yang didukung atau disponsori dan atau dijamin oleh pemerintah daerah. Dalam hal ini, obligasi tidak harus diterbitkan oleh pemerintah daerah, tetapi dapat juga diterbitkan oleh BUMD seperti Perusahaan Daerah

Air Minum (PDAM) atau Bank Pembangunan Daerah (BPD), atau Kantor-kantor Dinas yang ada di daerah, seperti Dinas Pekerjaan Umum.

Secara ringkas gambaran tentang ciri pokok, prosedur, dan pemenuhan syarat agar obligasi daerah dapat digunakan di Kota Bandung sebagai salah satu sumber pembiayaan pembangunan dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

Tabel 3-4
Ciri Pokok, Prosedur Teknis dan Keterpenuhan Syarat Implementasi Instrumen Obligasi Daerah di Kota Bandung

CIRI POKOK	PROSEDUR**)	PEMENUHAN SYARAT IMPLEMENTASI		
		ASPEK	ADA	BELUM ADA
		<p>Bukti hutang emiten (penerbit) yang mengandung janji pembayaran bunga, serta pelunasan pokok pinjaman yang dilakukan pada tanggal jatuh tempo sekurang-kurangnya 3 (tiga) tahun sejak tanggal emisi. Obligasi mengandung 3 unsur, yaitu:</p> <ol style="list-style-type: none"> i. Bukti utang ii. Janji-janji iii. Pembatasan waktu (jatuh tempo) yang melahirkan perikatan karena hubungan pinjam meminjam uang antara penerbit dengan pemegang obligasi atau hubungan kreditor dengan debitor 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Persetujuan Prinsip Komisi DPRD 2. Persetujuan Kegiatan 3. Pemantauan Defisit dan Batas Kumulatif 4. Pembentukan Tim Persiapan, mempersiapkan: <ul style="list-style-type: none"> - KAK - FS (dinilai) - Proyeksi Keuangan - Perhitungan DSCR 5. Pengajuan Usul Penerbitan Obligasi Daerah kepada Menkeu 6. Pembuatan Perda tentang Obligasi Daerah 7. Persiapan Pernyataan Pendaftaran 	<p>Dasar Hukum</p> <p>Kelembagaan</p> <p>SDM</p>

6. Development Exaction

Development exaction adalah bentuk regulasi penggunaan lahan dimana pemilik properti harus membayar untuk mengawali pembangunan lahan. *Development Exaction* dilakukan dimaksud untuk melindungi kesehatan, keselamatan dan kesejahteraan masyarakat. Hal ini dilakukan untuk melindungi masyarakat dari efek negatif pertumbuhan. Ketika terjadi pertumbuhan terdapat beberapa kebutuhan fasilitas publik seperti jalan,

stasiun pemadam kebakaran, dan saluran air. *Development Exaction* membantu melindungi masyarakat dari kenaikan biaya pengadaan infrastruktur dengan cara membagi biaya kepada penduduk/penghuni baru.

Berikut gambaran mengenai ringkas mengenai ciri, prosedur teknis, dan persyaratan yang harus dipenuhi apabila instrumen ini akan diterapkan di Indonesia atau di Kota Bandung.

Tabel 3-5
Ciri Pokok, Prosedur Teknis dan Keterpenuhan Syarat Implementasi Instrumen *Development Exaction* di Kota Bandung

CIRI POKOK	PROSEDUR	PEMENUHAN SYARAT IMPLEMENTASI			
		Aspek	Ada	Belum Ada	
Prinsip pokok instrumen ini adalah melindungi penduduk yang telah ada dari dampak pertumbuhan melalui pendapatan yang diperoleh dari pembayaran exaction dari developer untuk memenuhi kebutuhan pembangunan fasilitas public.	1. Penyusunan peraturan/dasar hukum, kelembagaan dan SDM.	Dasar Hukum		√	
	2. Pemerintah daerah mengangkat/menunjuk komite yang terdiri dari stakeholder, staff, yang pengembang, masyarakat dan anggota DPR untuk mengkaji secara komprehensif kebutuhan exaction dan membuat guidlines untuk implementasi program.	SDM	Kelembagaan		√
	3. Menyusun perencanaan secara komprehensif terhadap area yang diidentifikasi sebagai area pertumbuhan yang baru.				√
	4. Mengidentifikasi <i>capital improvement program</i> .				
	5. Membuat komitmen untuk pendanaan <i>capital improvement program</i> .				
	6. Menentukan metode perhitungan exaction yang tepat.				
	7. Menyusun administrasi exaction.				

7. Swadaya Murni

Swadaya murni dalam implementasinya tidak diatur dalam peraturan khusus, dan tidak memerlukan kelembagaan tersendiri dalam mengelola swadaya murni, serta SDM khusus. Karena sifatnya sukarela, maka ketidakberadaan dasar hukum,

kelembagaan dan SDM tidak menyebabkan instrumen ini tidak dapat dilaksanakan. Umumnya untuk swadaya murni pemerintah lebih bersifat memfasilitasi dan mendokumentasikannya.

Tabel 3-6
Ciri Pokok, Prosedur Teknis dan Penuhan Syarat Implementasi Instrumen Swadaya Murni di Kota Bandung

CIRI POKOK	PROSEDUR	PEMENUHAN SYARAT IMPLEMENTASI		
		Aspek	Ada	Belum Ada
Instrument pembiayaan pembangunan yang bersumber dari masyarakat sebagai wujud keinginan masyarakat untuk turut serta membangun wilayahnya, tanpa ada keinginan untuk memperoleh keuntungan langsung secara financial.	Tidak ada prosedur baku, tergantung pada kondisi dan situasi serta kesadaran masyarakat.	Dasar Hukum		√
		Kelembagaan		√
		SDM		√

dari *levy* ini. Sejak tahun 2000, instrumen ini secara intensif digunakan di Bogotá, Medellín, Cali, Manizales, Bucaramanga, Barranquilla, dan beberapa kota lainnya dengan jumlah penduduk 300.000 lebih.

Berikut gambaran ringkas mengenai mengenai ciri, prosedur teknis, dan persyaratan yang harus dipenuhi apabila instrumen ini akan diterapkan di Indonesia atau di Kota Bandung.

Tabel 3-4
Ciri Pokok, Prosedur Teknis dan Pemenuhan Syarat Implementasi Instrumen *Betterment Levy* di Kota Bandung

CIRI POKOK	PROSEDUR	PEMENUHAN SYARAT IMPLEMENTASI		
		ASPEK	ADA	BELUM ADA
Ada pembangunan infrastruktur yang dilakukan oleh pemerintah dan berpengaruh terhadap nilai lahan di sekitarnya. Kenaikan nilai lahan tersebut harus dikenakan pajak (<i>levy</i>), karena hal tersebut sama seperti pemenang lotere.	1. Penyusunan peraturan/dasar hukum, kelembagaan dan SDM	Dasar Hukum		√
	2. Menentukan area yang terpengaruh.		Kelembagaan	√
	3. Menghitung manfaat dan menurunkan <i>price</i> berdasarkan sampel <i>property</i> .	SDM		
	4. Mengestimasi manfaat.			
	5. Mengalokasikan manfaat.			
	6. Membuat tingkatan benefit (<i>focal point</i>).			√
	7. Mendistribusikan <i>levy</i> .			
	8. Menentukan <i>affordability</i> .			
	9. Menyusun periode pengumpulan <i>levy</i> .			
	10. Menentukan batas waktu maksimum pengumpulan <i>levy</i> .			

5. Obligasi Daerah

Obligasi Daerah adalah obligasi yang diterbitkan oleh pemerintah daerah, salah satu unit organisasi di lingkungan pemerintah daerah, Badan Otorita Daerah, Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), atau pihak lain (swasta) yang didukung atau disponsori dan atau dijamin oleh pemerintah daerah. Dalam hal ini, obligasi tidak harus diterbitkan oleh pemerintah daerah, tetapi dapat juga diterbitkan oleh BUMD seperti Perusahaan Daerah

Air Minum (PDAM) atau Bank Pembangunan Daerah (BPD), atau Kantor-kantor Dinas yang ada di daerah, seperti Dinas Pekerjaan Umum.

Secara ringkas gambaran tentang ciri pokok, prosedur, dan pemenuhan syarat agar obligasi daerah dapat digunakan di Kota Bandung sebagai salah satu sumber pembiayaan pembangunan dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

Tabel 3-4
Ciri Pokok, Prosedur Teknis dan Keterpenuhan Syarat Implementasi Instrumen Obligasi Daerah di Kota Bandung

CIRI POKOK	PROSEDUR**)	PEMENUHAN SYARAT IMPLEMENTASI		
		ASPEK	ADA	BELUM ADA
Bukti hutang emiten (penerbit) yang mengandung janji pembayaran bunga, serta pelunasan pokok pinjaman yang dilakukan pada tanggal jatuh tempo sekurang-kurangnya 3 (tiga) tahun sejak tanggal emisi. Obligasi mengandung 3 unsur, yaitu: i. Bukti utang ii. Janji-janji iii. Pembatasan waktu (jatuh tempo) yang melahirkan perikatan karena hubungan pinjam meminjam uang antara penerbit dengan pemegang obligasi atau hubungan kreditor dengan debitor	1. Persetujuan Prinsip Komisi DPRD	Dasar Hukum	UU No. 33 tentang Perimbangan Keuangan antara Pusat dan Daerah, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 147 tahun 2006 tentang Tata Cara Penerbitan, Pertanggungjawaban, dan publikasi Informasi Obligasi Daerah.	
	2. Persetujuan Kegiatan			
	3. Pemantauan Defisit dan Batas Kumulatif			
	4. Pembentukan Tim Persiapan, mempersiapkan: - KAK - FS (dinilai) - Proyeksi Keuangan - Perhitungan DSCR			
	5. Pengajuan Usul Penerbitan Obligasi Daerah kepada Menkeu	Kelembagaan		
	6. Pembuatan Perda tentang Obligasi Daerah			
	7. Persiapan Pernyataan Pendaftaran			
		SDM		√

6. Development Exaction

Development exaction adalah bentuk regulasi penggunaan lahan dimana pemilik properti harus membayar untuk mengawali pembangunan lahan. *Development Exaction* dilakukan dimaksud untuk melindungi kesehatan, keselamatan dan kesejahteraan masyarakat. Hal ini dilakukan untuk melindungi masyarakat dari efek negatif pertumbuhan. Ketika terjadi pertumbuhan terdapat beberapa kebutuhan fasilitas publik seperti jalan,

stasiun pemadam kebakaran, dan saluran air. *Development Exaction* membantu melindungi masyarakat dari kenaikan biaya pengadaan infrastruktur dengan cara membagi biaya kepada penduduk/penghuni baru.

Berikut gambaran mengenai ringkas mengenai ciri, prosedur teknis, dan persyaratan yang harus dipenuhi apabila instrumen ini akan diterapkan di Indonesia atau di Kota Bandung.

Tabel 3-5
Ciri Pokok, Prosedur Teknis dan Keterpenuhan Syarat Implementasi Instrumen *Development Exaction* di Kota Bandung

CIRI POKOK	PROSEDUR	PEMENUHAN SYARAT IMPLEMENTASI		
		Aspek	Ada	Belum Ada
Prinsip pokok instrumen ini adalah melindungi penduduk yang telah ada dari dampak pertumbuhan melalui pendapatan yang diperoleh dari pembayaran exaction dari developer untuk memenuhi kebutuhan pembangunan fasilitas public.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Penyusunan peraturan/dasar hukum, kelembagaan dan SDM. 2. Pemerintah daerah mengangkat/menunjuk komite yang terdiri dari stakeholder, staff, yang pengembang, masyarakat dan anggota DPR untuk mengkaji secara komprehensif kebutuhan exaction dan membuat guidelines untuk implementasi program. 3. Menyusun perencanaan secara komprehensif terhadap area yang diidentifikasi sebagai area pertumbuhan yang baru. 4. Mengidentifikasi <i>capital improvement program</i>. 5. Membuat komitmen untuk pendanaan <i>capital improvement program</i>. 6. Menentukan metode perhitungan exaction yang tepat. 7. Menyusun administrasi exaction. 	Dasar Hukum		√
		Kelembagaan		√
		SDM		√

7. Swadaya Murni

Swadaya murni dalam implementasinya tidak diatur dalam peraturan khusus, dan tidak memerlukan kelembagaan tersendiri dalam mengelola swadaya murni, serta SDM khusus. Karena sifatnya sukarela, maka ketidakberadaan dasar hukum,

kelembagaan dan SDM tidak menyebabkan instrumen ini tidak dapat dilaksanakan. Umumnya untuk swadaya murni pemerintah lebih bersifat memfasilitasi dan mendokumentasikannya.

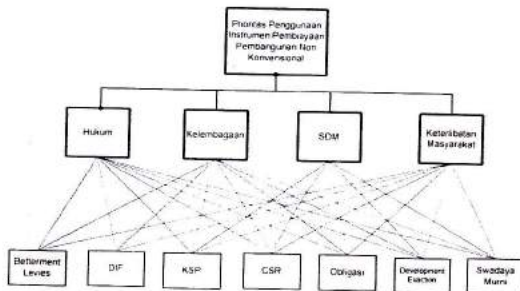
Tabel 3-6
Ciri Pokok, Prosedur Teknis dan Pemenuhan Syarat Implementasi Instrumen Swadaya Murni di Kota Bandung

CIRI POKOK	PROSEDUR	PEMENUHAN SYARAT IMPLEMENTASI		
		Aspek	Ada	Belum Ada
Instrument pembiayaan pembangunan yang bersumber dari masyarakat sebagai wujud keinginan masyarakat untuk turut serta membangun wilayahnya, tanpa ada keinginan untuk memperoleh keuntungan langsung secara financial.	Tidak ada prosedur baku, tergantung pada kondisi dan situasi serta kesadaran masyarakat.	Dasar Hukum		√
		Kelembagaan		√
		SDM		√

3.2.1 Analisis Pemilihan Prioritas Instrumen Pembiayaan Pembangunan Non Konvensional untuk Pembangunan Infrastruktur di Kota Bandung.

Analisis pemilihan prioritas instrument pembiayaan pembangunan non konvensional di Kota Bandung didasarkan kepada beberapa faktor penentu sebagaimana disajikan dalam Gambar 3.1 di bawah ini.

Gambar 3.1
Struktur Hirarki Penentuan Prioritas Instrumen Pembiayaan Pembangunan Non Konvensional Di Kota Bandung



Hasil analisis AHP dalam menentukan pilihan prioritas instrumen pembiayaan pembangunan non konvensional untuk pembangunan infrastruktur menunjukkan bahwa kriteria landasan hukum memiliki bobot paling besar yakni sebesar 49% kemudian diikuti oleh kriteria kelembagaan sebesar 19%. Kriteria SDM sebesar 18% dan kriteria terakhir adalah bobot kriteria keterlibatan masyarakat dalam pembiayaan dan proses pembangunan. Secara keseluruhan data hasil analisis AHP dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

Tabel 3-7
Kriteria dan Instrumen Pembiayaan Pembangunan Non Konvensional Berbasis Masyarakat untuk Pembangunan Infrastruktur

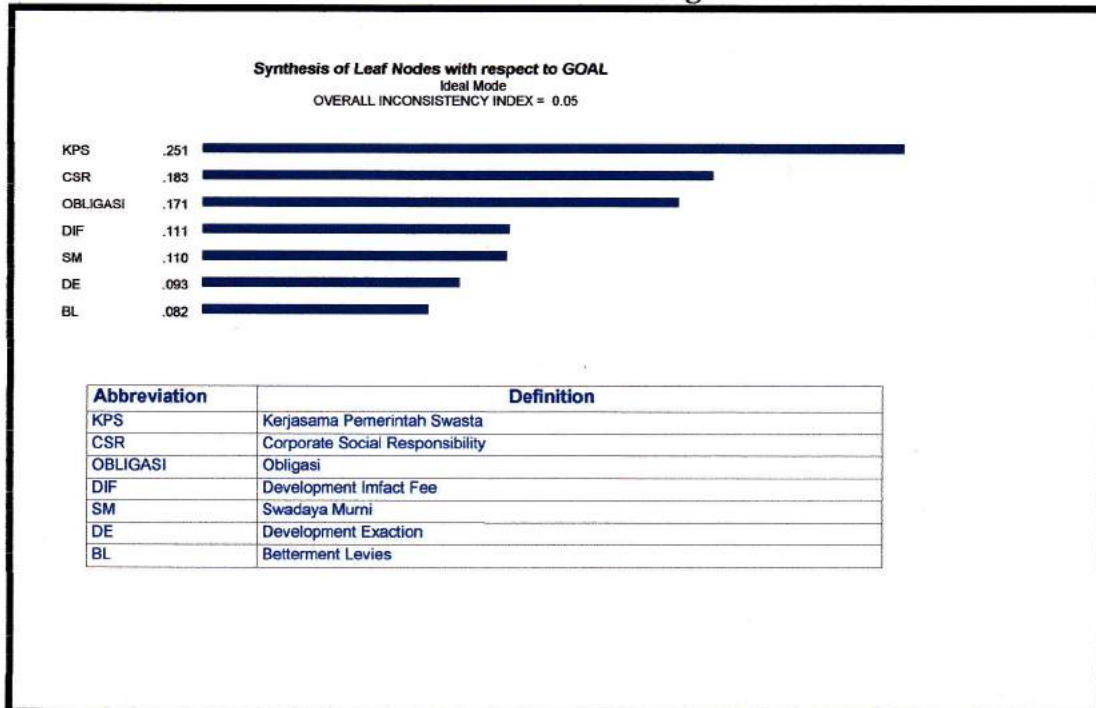
LEVEL KEDUA		LEVEL PERTAMA		FINAL
INSTRUMEN	BOBOT	KRITERIA	BOBOT	
Development Impact Fee	10%	Landasan Hukum	49%	5%
Kerjasama Pemerintah Swasta	29%			14%
Obligasi	13%			6%
Corporate Social Responsibility (CSR)	19%			9%
Swadaya Murni	10%			5%
Development Exaction	10%	Kelembagaan	19%	5%
Betterment Levies	10%			1%
Development Impact Fee	7%			5%
Kerjasama Pemerintah Swasta	29%			4%
Obligasi	23%			3%
Corporate Social Responsibility (CSR)	16%	SDM	18%	2%
Swadaya Murni	11%			2%
Development Exaction	8%			1%
Betterment Levies	6%			3%
Development Impact Fee	14%			4%
Development Impact Fee	14%	Keterlibatan Masyarakat	15%	3%
Kerjasama Pemerintah Swasta	20%			3%
Obligasi	17%			2%
Corporate Social Responsibility (CSR)	24%			2%
Swadaya Murni	14%			2%
Development Exaction	6%	Masyarakat	15%	1%
Betterment Levies	4%			1%
Development Impact Fee	13%			2%
Kerjasama Pemerintah Swasta	18%			3%
Obligasi	22%	Masyarakat	15%	3%
Corporate Social Responsibility (CSR)	14%			2%
Swadaya Murni	11%			2%
Development Exaction	12%			2%
Betterment Levies	10%			2%
JUMLAH			100%	100%

Sumber: Hasil Analisis (2011)

Hasil sintesa secara keseluruhan mengenai pemilihan instrumen pembiayaan pembangunan non konvensional berbasis masyarakat didasarkan kepada kriteria landasan hukum, kelembagaan, SDM dan keterlibatan masyarakat terpilih tiga instrumen utama secara berurutan yaitu;

Kerjasama Pemerintah Swasta, CSR dan Obligasi. Urutan pilihan prioritas instrumen lainnya berada di bawah ketiga instrumen tersebut. Hasil analisis AHP untuk sintesa dapat dilihat pada gambar di bawah ini.

Gambar 3-2
Hasil Analisis AHP - Penentuan Prioritas Pilihan Instrumen
Pembiayaan Pembangunan Non Konvensional Berbasis Masyarakat
Berdasarkan 4 Kriteria untuk Pembangunan Infrastruktur



Sumber: Hasil Analisis (2011)

Dengan demikian dalam kajian ini ada tiga pilihan utama instrumen pembiayaan pembangunan non konvensional untuk pembangunan infrastruktur, yakni **Kerjasama Pemerintah Swasta (KPS)** dengan bobot pemilihan 25,1%, **CSR** dengan bobot pemilihan 18,3 % dan **Obligasi Daerah** dengan bobot pemilihan 17,1%.

3.2.2 Analisis Pemilihan Prioritas Instrumen Pembiayaan Non Konvensional untuk Pengembangan PEMBERDAYAAN ASSET DAERAH

Berdasarkan hasil analisis AHP untuk penentuan prioritas instrument pembiayaan pembangunan non konvensional untuk peningkatan pemberdayaan asset daerah di Kota Bandung, landasan hukum menjadi criteria utama, disusul dengan keterlibatan masyarakat dalam pembiayaan dan proses pembangunan di posisi kedua. Kriteria di urutan ketiga adalah kelembagaan dan kriteria di urutan terakhir adalah sumber daya manusia (SDM).

Didasarkan kepada aspek keterlibatan masyarakat dalam pembiayaan dan proses pembangunan, KPS merupakan instrumen pembiayaan pembangunan non konvensional yang

menjadi pilihan pertama responden, sedangkan yang kedua adalah CSR dan yang ketiga adalah Obligasi. Instrumen pembiayaan lainnya berada di bawah ketiga instrument di atas.

Hasil keseluruhan analisis AHP dalam menentukan pilihan prioritas instrumen pembiayaan pembangunan non konvensional berbasis masyarakat untuk peningkatan pemberdayaan asset daerah, menunjukkan bahwa bahwa

kriteria landasan hukum memiliki bobot paling besar yakni sebesar 47% kemudian diikuti oleh criteria keterlibatan masyarakat sebesar 23%. Kriteria kelembagaan sebesar 16% dan kriteria terakhir adalah bobot criteria SDM yakni bobotnya 13%. Secara keseluruhan data hasil analisis AHP dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

Tabel 3-8
Kriteria dan Instrumen Pembiayaan Pembangunan Non Konvensional Berbasis Masyarakat untuk Peningkatan Pemberdayaan Asset Daerah

LEVEL KEDUA		LEVEL PERTAMA		FINAL
INSTRUMEN	BOBOT	KRITERIA	BOBOT	
Development Impact Fee	13%	Landasan Hukum	47%	6%
Kerjasama Pemerintah Swasta	32%			15%
Obligasi	16%			8%
Corporate Social Responsibility (CSR)	15%			7%
Swadaya Murni	11%			5%
Development Exaction	7%			4%
Betterment Levies	5%			2%
Development Impact Fee	9%	Kelembagaan	16%	2%
Kerjasama Pemerintah Swasta	26%			4%
Obligasi	15%			2%
Corporate Social Responsibility (CSR)	13%			2%
Swadaya Murni	13%			2%
Development Exaction	12%			2%
Betterment Levies	12%			2%
Development Impact Fee	18%	SDM	13%	2%
Kerjasama Pemerintah Swasta	22%			3%
Obligasi	18%			2%
Corporate Social Responsibility (CSR)	12%			2%
Swadaya Murni	15%			2%
Development Exaction	9%			1%
Betterment Levies	6%			1%
Development Impact Fee	12%	Keterlibatan Masyarakat	23%	3%
Kerjasama Pemerintah Swasta	24%			6%
Obligasi	14%			3%
Corporate Social Responsibility (CSR)	16%			4%
Swadaya Murni	14%			3%
Development Exaction	11%			3%
Betterment Levies	9%			2%
JUMLAH				100%
			100%	100%

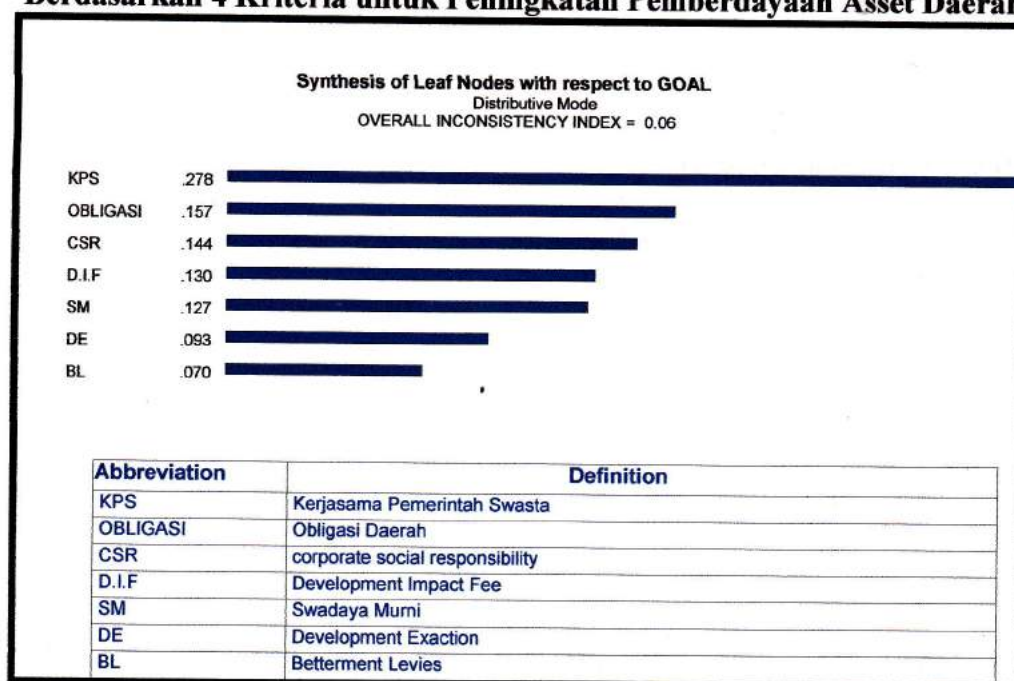
Sumber: Hasil Analisis (2011)

Hasil sintesa secara keseluruhan mengenai pemilihan instrument pembiayaan pembangunan non konvensional berbasis masyarakat untuk peningkatan pemberdayaan asset, didasarkan kepada criteria landasan hukum, kelembagaan, SDM dan keterlibatan masyarakat, terpilih tiga

instrument utama secara berurutan yaitu; Kerjasama Pemerintah Swasta, CSR dan Obligasi. Urutan pilihan prioritas instrumen lainnya berada di bawah ketiga instrument tersebut. Hasil analisis AHP untuk sintesa dapat dilihat pada gambar di bawah ini.

Gambar 3-3

Hasil Analisis AHP - Penentuan Prioritas Pilihan Instrumen Pembiayaan Pembangunan Non Konvensional Berbasis Masyarakat Berdasarkan 4 Kriteria untuk Peningkatan Pemberdayaan Asset Daerah



Sumber: Hasil Analisis (2011)

Dengan demikian dalam kajian ini ada tiga pilihan utama instrumen pembiayaan pembangunan non konvensional untuk peningkatan pemberdayaan asset daerah Kota Bandung, yakni Kerjasama Pemerintah Swasta (KPS), CSR dan Obligasi.

IV. Kesimpulan

1. Hasil identifikasi terhadap instrumen pembiayaan pembangunan non konvensional berbasis masyarakat diperoleh 7 instrumen yang dijadikan pilihan untuk diterapkan di Kota Bandung yakni; *Development Impact Fee*, Kerjasama Pemerintah Swasta (KPS), Obligasi, *Development Exaction*, *Betterment Levies*, *Corporate Social Responsibility* (CSR), dan Swadaya Masyarakat Murni.
2. Hasil identifikasi terhadap 7 instrumen pembiayaan pembangunan non konvensional, 3 sudah diimplementasikan di Kota Bandung yakni CSR, KPS dan

Swadaya Murni. Tiga (3) instrumen yakni; *Development Impact Fee*, *Development Exaction*, *Betterment Levies* tidak dapat diimplementasikan dikarenakan belum adanya dasar hukum, kelembagaan dan SDM. Sementara obligasi daerah secara perundang-undangan/peraturan sudah ada, Pemerintahan Kota Bandung tinggal mempersiapkan semua persyaratan yang diperlukan sehingga obligasi dapat dijadikan salah satu sumber pendanaan pembangunan infrastruktur di Kota Bandung.

3. Hasil analisis AHP, dari 7 instrumen pembiayaan non konvensional didapat 3 instrumen prioritas untuk diterapkan dan dikembangkan di Kota Bandung, untuk pembangunan infrastruktur atau peningkatan pemberdayaan asset Daerah, yaitu; Kerjasama Pemerintah Swasta (KPS), *Corporate Social Responsibility* dan Obligasi.

DAFTAR PUSTAKA

- Achmad Fauzi. 1995. *Cara Membaca APBD*. Danar Wijaya-Brawijaya. University Press, Malang.
- Badrul Munir. 2002. *Perencanaan pembangunan daerah dalam perspektif otonomi daerah*, BAPPEDA Propinsi NTB
- Bonar Simorangkir. 2000. *Otonomi atau Federalisme: Dampaknya terhadap Perekonomian*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta.
- Borrero Ochoa, Oscar, Esperanza Durán, Jorge Hernández, and Magda Montaña. 2011. *Evaluating the practice of betterment levies in Colombia: The experience of Bogotá and Manizales*. Working Paper. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.
- D. J. Mamesah. 1995. *Sistem Administrasi Keuangan Daerah*. Jakarta: Gramedia.
- Eri Setianto Kurniawan dan Bambang Pudjiyanto, Y.I. Wicaksono, 2009. *Analisis Potensi Penerapan Kerjasama Pemerintah Swasta (KPS) dalam Pengembangan Infrastruktur Transportasi di Perkotaan (Studi Kasus Kota Semarang)*. TEKNIK – Vol. 30 No. 3 Tahun 2009, ISSN 0852-1697
- Freddy Rangkuti. 2001. *Business Plan*, Cetakan 3, PT Gramedia Pustaka Utama. Jakarta.
- Guritno Mangkusubroto. 2008. *Ekonomi Publik*. BPFY-Yogyakarta.
- Iwan Jaya Azis, 1994. *Ekonomi regional dan beberapa aplikasinya di Indonesia*. Lembaga Penerbit, Fakultas Ekonomi, Universitas Indonesia.
- Kartasmita, 1997. *Administrasi Pembangunan, Perkembangan pemikiran dan Praktiknya di Indonesia*. Pusataka LPES, Jakarta.
- International City/Country Management Association. 2003. *The Municipal Year Book*, Washington, DC
- Musgrave, Richard Abel and Peggy B. Musgrave. 1989. *Public finance in theory and practice*. McGraw-Hill Book Co.
- Mardiasmo, 2002. *Otonomi dan Manajemen Keuangan Daerah*. ANDI. Yogyakarta.
- Purwoko. 2005. *Analisis Peluang Penerbitan Obligasi Daerah Sebagai Alternatif Pembiayaan Infrastruktur Daerah*. Kajian Ekonomi dan Keuangan, Edisi Khusus.
- Rosen, Harvey S. 2008. *Public Finance*, International Edition, McGraw-Hill, Company, Singapore.
- Salusu. 2000. *Pengambilan Keputusan Strategik untuk Organisasi Publik dan Non Profit*. PT Grasindo. Jakarta.
- Singarimbun, M dan Effendi, S. 1989. *Metode Penelitian Survei*, LP3ES, Jakarta.
- Samuel Jaramillo. 2000. *The Betterment Levy and Participation in Land Value Increments: The Colombian Experience*, Lincoln Institute of Land Policy. Research Report
- S. Pamudji. 1995. *Pembangunan Perkotaan di Indonesia (Tinjauan dari dalam pemerintahan)*. Bina Akasara. Jakarta.
- Sugiono .2004. *Metode Penelitian Bisnis*. Alfabeta, Bandung.
- Suparmoko, 1987. *Keuangan Negara*. BP FE UGM, Yogyakarta.
- Shishir Mathur, 2006. *Using General Obligation Debt to Finance Park and Recreation Public Improvements: The Case of San Jose, California*, Working Paper. Lincoln Institute of Land Policy.
- Todarao, Micahel P. 1994. *Economic Development*. Longman, New York, London.
- Surakhmad, Winarno, 2004, *Pengantar Penelitian Ilmiah dan Dasar Metode Teknik*, Transito, Bandung.

Penulis:

Didin Saepudin. SE.,M.Si

Dosen FE USB YPKP